

Kaupan osapuolet

Myyjä

Helsingin kaupunki
Y-tunnus 0201256-6
Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu
PL 58213, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

(jäljempänä "Myyjä")

Ostaja

[nimi] (xxxxxx-xxx)
[osoite]
[postinumero ja -toimipaikka]

1/1

(jäljempänä "Ostaja")

(Ostaja ja Myyjä jäljempänä yhdessä myös "Kaupan osapuolet")

Kaupungin päätös

Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun tontit-yksikön päällikkö xx.xx.202x, x §

Päätös on toimivaltaisen viranhaltijan tekemä, eikä siitä ole jätetty oikaisuvaatimusta kuntalain mukaisessa määräajassa Helsingin kaupungin kirjaamoon.

Kaupan kohde

Helsingin kaupungin 38. kaupunginosassa (Malmi), osoitteessa Malmin raitti 3 sijaitseva kiinteistö 91-38-107-16 (pinta-ala 715 m²) rakennuksiin ja rakennelmiseen sekä laitteineen.

Luovutettavalla tontilla sijaitsee asuinrakennus n. 665 k-m², josta suojellun rakennusosan (sr-3) osuus on 519 k-m² eikä suojeltua osaa saa purkaa. Tontilla on rakennusoikeutta 1 255 k-m² uudisrakennuksen osuus on suojellun rakennusosan säilyttämisen vuoksi 736 k-m².

Rakennuksen/rakennusten pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu, joten se saattaa poiketa olennaisestikin nykymääräysten mukaan mitattavista pinta-aloista.

(jäljempänä myös "Kaupan kohde")

Kaupan kohde on merkitty kauppakirjan liitteenä nro 1 olevaan Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalveluiden laatimaan kauppakarttaan nro NA51/25089.

1. Kaupan tausta ja tarkoitus

Myyjä järjesti korttelin 38107 tonttia 16 koskevan hintakilpailun xx-xx xxxx (jäljempänä "Hintakilpailu"). Hintakilpailua varten laadittiin pp.kk.vvvv päivätty tarjouspyyntö "tähän tarjouspyynnön otsikko" (jäljempänä "Tarjouspyyntö"). Ostaja jätti Myyjälle Tarjouspyynnön mukaisen korkeimman hinnan ostotarjouksen (jäljempänä "Ostotarjous") ja voitti Hintakilpailun. Tarjouspyyntö on Kauppakirjan liitteenä x.

Kauppakirja on laadittu Tarjouspyynnön tavoitteiden ja ehtojen toteuttamiseksi Tontille. Tarjouspyyntö muodostaa kokonaisuudessaan osan Kauppakirjaa, ollen siten täysin yhtä velvoittava ja olennainen osa Kauppakirjaa kuin sen mikä muu osa tahansa, vaikka kaikkia Tarjouspyynnön ehtoja tai velvoitteita ei ole välttämättä erikseen kirjattu näkyviin Kauppakirjaan ja vaikka niihin on saatettu viitata vain tietyiltä osin Kauppakirjassa. Selvyyden vuoksi todetaan, että Tarjouspyyntöön sisältyvät myös tarjousaikana Kaupungin kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun verkkosivuilla julkaistuja Tarjouspyyntöä täydentäviä ehtoja ja/tai asiakirjoja. Tarjouspyyntö ei ole voimassa siltä osin kuin Tarjouspyyntö on joltain osin ristiriidassa Kauppakirjan kanssa. Sopimusasiakirjojen pätevyysjärjestyksestä on mainittu Kauppakirjan kohdassa 23. "Sopimusasiakirjojen pätevyysjärjestys".

2. Kauppahinta

Kaupan kohteen kauppahinta velattomana, kaikista velkarasitteista vapaana on yhteensä x (summa) euroa, mikä muodostuu asuinrakennusoiden kauppahinnasta xx euroa ($xx \text{ k-m}^2 \times xx \text{ euroa/k-m}^2$) ja rakennuksen kauppahinnasta xx euroa.

Kauppahinta ei ole pinta-alaperusteinen. Pinta-aloja ei ole tarkistustamattu, vaan ne ovat suuntaa antavia. Kaupan osapuolet toteavat, että mikäli kauppakirjassa mainittujen pinta-alojen todetaan poikkeavan todellisista pinta-aloista, eroavaisuudella ei ole vaikutusta kauppahintaan.

3. Maksutapa

Ostaja on maksanut koko kauppahinnan Myyjän pankkitilille nro FI93 2001 1800 2050 59 / Nordea (maksutunnus TO XXXX).

Kauppahinta kuitataan tämän kauppakirjan allekirjoituksin kokonaisuudessaan maksetuksi.

4. Lisäkauppahinnan määräytyminen

Kaupungilla on oikeus periä Tontista kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa rakennusoikeuden ylitysten perusteella, mikäli Kaupan kohteelle toteutetaan pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa (k-m^2) asuintilan osalta enemmän kuin $1\,255 \text{ k-m}^2$.

Ostaja suorittaa Myyjälle mainittua lisäkauppahintaa asuintilan osalta xxxx euroa/ k-m^2 .

Lisäkauppahinnan perusteena oleva rakennusoikeus määräytyy Tontille haettavien poikkeamispäätösten/lainvoimaisten Rakentamislupien perusteella.

Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä esittämään Myyjälle kunkin rakennus-/rakentamisluvan, rakennus-/rakentamisluvan muutosluvan, poikkeamispäätöksen tai vastaavan tultua lainvoimaiseksi selvityksen Tontin osalta Kaupungin kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle selvityksen kustakin lainvoimaisesta rakennus-/rakentamisluvasta ilmenevästä käytettävästä rakennusoikeuden määrästä ja jakautumisesta pääkäyttötarkoitusten välillä sekä mahdollisesti määräytyvästä lisäkauppahinnasta.

Mahdollinen lisäkauppahinta on suoritettava Myyjän ilmoittamalle tilille viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun Myyjä on kirjallisesti ilmoittanut suoritettavasta lisäkauppahinnasta ja sen määräytymisen perusteista Ostajalle.

Myyjän oikeus Tontin lisäkauppahintaan on voimassa siihen saakka, kunnes kaikki Tontille rakennettavat rakennukset ovat valmistuneet ja hyväksytty käyttöön otettavaksi. Mikäli Myyjälle on syntynyt oikeus lisäkauppahinnan perimiseen, Myyjällä on oikeus ryhtyä lisäkauppahintaa koskeviin perintätoimiin tai jatkaa niitä myös mainitun käyttöönoton jälkeen.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Tontin mahdollisen lisäkauppahinnan määräytymisperusteet eivät välttämättä ole vielä tiedossa Kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä. Tämän takia lisäkauppahinnan maksamista koskevat velvoitteet ovat voimassa Kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeenkin tämän Kauppakirjan ehtojen mukaisesti.

Kaupungin oikeus Tontin lisäkauppahinnan määrittelyyn on voimassa rakennusoikeuden ylitysten osalta siitä lähtien, kun Kauppakirja on allekirjoitettu siihen saakka, kun Tonttia koskevan asemakaavan mukaan myönnetyn rakentamisluvan/ myönnettyjen rakentamislupien mukaiset kaikki rakennukset ovat valmistuneet ja hyväksytty säännösten mukaan käyttöön otettavaksi. Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli Kaupungille on syntynyt oikeus lisäkauppahinnan perimiseen, Kaupungilla on oikeus ryhtyä lisäkauppahintaa koskeviin perintätoimiin tai jatkaa niitä myös mainitun käyttöönoton jälkeen.

5. Vakuus

Ostaja on toimittanut Myyjälle Kauppakirjan ja Tarjouspyynnön ehtojen noudattamisen vakuudeksi Myyjän hyväksymän luottolaitos- tai vakuutus-toimintaa harjoittavan yhtiön xxx antaman xxx xxx (tähän euromäärä aukikirjoitettuna) euron suuruisen omavelkaisen takauksen. Mainittu vakuus kuitataan vastaanotetuksi tämän Kauppakirjan allekirjoituksin.

Mainitun vakuuden tulee olla sisällöltään sellainen, että Myyjällä on oikeus veloittaa mainitusta vakuudesta sen antaneelta luottolaitokselta vakuuden täyteen määrään saakka Kauppakirjan ehtojen rikkomisen perusteella esimerkiksi sopimussakkoja ja / tai aiheutuneita vahinkoja sekä periä ne Ostajalta ylittäviltä osin.

Ostaja sitoutuu huolehtimaan siitä, että Myyjälle luovutetun vakuuden voimassaolo säilyy katkeamattomana, kunnes Tontti on rakennettu täysin valmiiksi ja Ostaja on muutoinkin suorittanut kaikki tämän Kauppakirjan mukaiset velvoitteensa. Vakuuden on oltava voimassa enintään pp.kk.xxxx saakka.

6. Omistus- ja hallintaoikeus sekä vaaranvastuu

Omistus- ja hallintaoikeus Kaupan kohteeseen siirtyvät Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

Ostajan tulee hakea saannolleen lainhuutoa kuuden (6) kuukauden kuluessa Kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Vaaranvastuu kaupan kohteesta siirtyy Ostajalle sopimuksen allekirjoituksen yhteydessä. Vaaranvastuulla tarkoitetaan vastuuta vahingosta, joka kaupan tekemisen jälkeen aiheutuu kiinteistölle tai rakennuksille tulipalon, myrskyn, vahingonteon tai muun Kaupan osapuolista riippumattoman syyn vuoksi.

7. Kaupan kohteen laatu ja ostajan saamat tiedot kaupan kohteesta

Ostaja on tutustunut seuraaviin rakennuksiin ja maapohjaa koskeviin asiakirjoihin:

- Myyntiesite 5.3.2026
- Pohjapiirustukset
- Kuntoarvio 14.3.2025
- lainhuutotodistus [kaupantekopäivä]
- rasisitustodistus [kaupantekopäivä]
- kiinteistörekisteriote [kaupantekopäivä]
- kaavakartat nro ja -määräykset

Sähkö-, vesi- ja viemäri liittymäsopimus siirtyvät Ostajalle vastikkeetta tällä kauppakirjalla. Ostaja vastaa liittymämaksuista ja käyttömaksuista kaupantekoa jankohdasta lähtien. Ostaja tekee tarvittavat liittymäsopimukset nimiinsä sekä vastaa liittymis- ja käyttömaksuista sekä sitoutuu noudattamaan liittymien kaikkia sopimusehtoja. Liittymäsopimukset on huomioitu kauppahinnassa.

Ostaja on tietoinen, millaiseen tarkoitukseen Kaupan kohde on kaavoituksessa osoitettu ja kaavan tuomista rajoituksista sekä rakennuksen nykyisestä käyttötarkoituksesta. Kohde sijaitsee asemakaava-alueella (12921/8.1.2025) AK-1 = asuinkerrostalojen korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa myös liiketiloja. Kaupan kohde myydään asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen.

Ostaja on tietoinen siitä, että Kaupan kohteen käyttö edellyttää jatkossa peruskorjaus- ja kunnostustoimenpiteitä. Kaupan kohteesta on tehty 14.3.2025 päivätty tämän kauppakirjan liitteenä nro 2 kuntoarvio, jonka mukaan rakennus vaatii korjaustoimenpiteitä. Ostaja on ennen kaupante-

koa huolellisesti tutustunut kuntoarvioraporttiin ja ilmoittaa olevansa tietoinen raportissa yksilöidyistä vioista, puutteista ja korjausehdotuksista ja ilmoittaa ymmärtävänsä niiden sisällön ja hyväksyvänsä ne kaupan perusteeksi.

Kuntoarvioraportissa 14.03.2025 on yksilöity seuraavat viat, puutteet ja korjausehdotukset, jotka suositellaan suoritettavaksi mahdollisimman pikaisesti lisävaurioiden ehkäisemiseksi ja/tai turvallisuuden varmistamiseksi:

- Rakennuksen laaja peruskorjaus (suositellaan ennen käyttöönottoa)
 - o Sisäilmassa havaittiin voimakasta, kokemusperäisesti arvioituna mikrobiperäistä hajua. Haju viittaa todennäköisesti laajoihin vaurioihin rakenteissa
 - o Yläpohjatilan kosteusvauriokorjaukset
 - o Perustuksien kuivatus järjestelmien peruskorjaus (salaojat, sadevedet, perusmuurin vedeneriste, kapillaarikatkot)
 - o Perustusrakenteiden kunnostaminen
 - o Alapohjarakenteiden peruskorjaus
 - o Runkorakenteiden (maanvastainen ulkoseinä-, ulkoseinä-, välipohja- ja yläpohjarakenteiden) peruskorjaus
 - o Ulkoseinä- ja julkisivujen peruskorjaus
 - o Ikkunoiden uusiminen
 - o Suositellaan ulko-ovien uusimista
 - o Teknisten tilojen kunnostaminen peruskorjauksen yhteydessä
 - o Sisätilojen uusiminen
 - o Märkätilojen peruskorjaus

Merkittävimmät LVI-tekniset toimenpiteet alkavalla kymmenvuotisjaksolla tulevat olemaan:

- o Lämmönjakokeskuksen uusiminen
- o Lämmityksen perussäätö (= lämmitysverkoston tasapainotus), linja- ja patteriventtiilit uusitaan
- o Putkisaneeraus (vesi- ja viemärijärjestelmät uusitaan)
- o Ilmanvaihtokoneen kunnostus peruskorjauksen yhteydessä
- o Ilmanvaihtojärjestelmän puhdistaminen, ilmapintojen mittaus ja säätö teetetään peruskorjauksen jälkeen.

Merkittävimmät toimenpiteet alkavalla kymmenvuotisjaksolla tulevat olemaan:

- o Sähkö- ja telejärjestelmien uusiminen
- o Varaus paloilmotusjärjestelmän uusimiselle
- o Varaus aluevalaistuksen uusimiselle tulevan käyttötarkoituksen perusteella.

Kuntoarvioraportissa mainitut viat ja puutteet sekä korjaustarve on otettu huomioon maksetussa kauppahinnassa.

7.1. Suojelumerkinnot

Ostaja on tietoinen Kaupan kohteeseen kohdistuvista suojelumerkinnoista:

sr-3 = Kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus, jonka ominaispiirteet on säilytettävä. Rakennusta ei saa purkaa.

8. Kaupan kohteeseen tutustuminen

Ostaja on tarkastanut Kaupan kohteen alueen sekä sen rajat. Ostaja vahvistaa huolellisesti tarkistaneensa kaikki kauppaan liittyvät asiakirjat, ja ymmärtäneensä niiden sisällön

- Myyntiesite
- lainhuutotodistus
- rasiustodistus
- kiinteistörekisteriote
- asemakaavakartta ja -määräykset
- rakennettavuusselvitys

Ostaja on todennut alueen ominaisuuksiltaan vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja Ostajalle annettuja tietoja.

Ostaja ottaa Kaupan kohteen alueella sijaitsevan rakennuksen vastaan siinä kunnossa ja siinä olevine tarpeistoineen kuin ne Ostajalle esiteltäessä olivat.

Ostaja vakuuttaa noudattaneensa rakennuksen tarkastuksessa huolellisuutta. Ostaja on todennut rakennuksen ominaisuuksiltaan vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja Ostajalle annettuja tietoja eikä Ostaja voi esittää Myyjää kohtaan mitään vaatimuksia siitä, että Ostajalle ei ole annettu riittäviä tietoja Kaupan kohteesta.

Ostaja on tutustunut naapurikiinteistöjä koskeviin asemakaavakarttoihin ja määräyksiin. Ostaja on tietoinen, millaiseen tarkoitukseen naapurikiinteistöt ovat asemakaavassa osoitettu.

Ostaja on tarkastanut Tontin, sen alueen ja rajat. Ostaja on todennut Tontin vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

9. Suunnittelu- ja rakentamisvelvollisuus sekä kunnostusvelvollisuus

9.1. Yleistä

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan (suunnittelemaan ja rakentamaan) kokonaisvastuuperiaatteella Tontin täysin valmiiksi Helsingin kaupungin ja viranomaisten hyväksymään kuntoon voimassa olevan asemakaavan ja Rakentamisluvan sekä Kauppakirjan ja sen liitteenä olevan Tarjouspyynnön ehtojen, kuten voimassa olevien tontinvarausehtojen mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.

Tällöin Ostaja on velvollinen kustannuksellaan muun muassa huolehtimaan siitä, ettei rakennuksen toteuttaminen, käyttö, ylläpito, korjaaminen eikä uudistaminen aiheuta muutoksia orsi- ja pohjavesiolosuhteisiin. Ostaja on Kaupungin vaatiessa velvollinen kustannuksellaan esittämään orsi- ja pohjaveden hallinnasta sekä tarkkailusta erikseen suunnitelman rakennusvalvontapalveluiden hyväksyttäväksi.

Samoin Ostaja on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan Tontin osalta hulevesien hallinnasta ja noudattamaan Kaupungin asiasta mahdollisesti antamia ohjeita.

Tontin suunnittelu, rakentaminen ja muut toimenpiteet tulee suorittaa siten, ettei Tontin ja sen rakennusten toteuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta, eikä uudistamisesta aiheudu vahinkoa, haittaa, eikä vaaraa Tontin ja sitä ympäröivien alueiden käyttäjille. Sama velvollisuus koskee myös Tontin alapuolella, ja sen ympäristössä mahdollisesti sijaitsevia tai sinne asemakaavassa tai muutoin toteutettaviksi osoitettuja rakennuksia, rakenteita, maanalaisia tiloja, yleisiä alueita, johtoja, putkia ja vastavia. Muussa tapauksessa Ostaja on velvollinen korvaamaan aiheuttamansa vahingot.

9.2. Tontin käyttötarkoitus (rahoitus- ja hallintamuoto/asuntojen pitäminen sovitussa käyttötarkoituksessa)

Tontille on toteutettava asemakaavan ja rakennusluvan mukaisesti sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja vähintään 1 255 k-m². Tontille toteutettavien asuntojen asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m². Muuten huoneistojakauma on vapaasti päätettävissä, mutta sen tulee olla monipuolinen.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan siitä, että Tontille toteutetaan asunnot mainittuun käyttötarkoitukseen, ellei Kaupungin kanssa muuta sovita.

Omistusasunnoilla tarkoitetaan tässä Kauppakirjassa asuntoja, joiden hallintaan oikeuttavia asunto-osakkeita markkinoidaan asuntokauppalain mukaisesti kuluttajille.

9.3. Suunnitelmien yhteensovittaminen

Tontin suunnittelu ja toteuttaminen on tehtävä yhteistyössä kaupunginkanslian aluerakentamisyksikön sekä kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun, rakennukset ja yleiset alueet-palvelukokonaisuuden ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun kanssa.

Tontti on toteutettava Kaupungin kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelussa tutkittujen suunnitelmien mukaisesti. Tontin rakentamisvaiheessa mahdollisesti tapahtuville suunnitelmien muutoksille on saatava Myyjän (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun) hyväksyntä. Hyväksytyn pääsuunnittelijan/suunnittelu-toimiston vaihtaminen on mahdollista vain perustellusta syystä ja edellyttää osaltaan aina myös maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksynnän.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan yhteen sovittamaan Tontin rakentamista koskevat suunnitelmat ja rakentamisen yleisten alueiden sekä muiden Tonttia ympäröivien kiinteistöjen kanssa.

Ostaja on edelleen osaltaan kustannuksellaan velvollinen koordinoimaan Tontin rakentamisen yleisten alueiden ja Tonttia ympäröivien kiinteistöjen rakentamisen kanssa siten, ettei Tontin rakentamisesta aiheudu aiheutonta haittaa muiden kiinteistöjen eikä yleisten alueiden rakentamiselle.

Tontin ulkopuoliset kadut, puistot ja kunnallistekniikka rakennetaan Kaupungin ja muiden niiden toteuttamisesta vastaavien tahojen päättämän

aikataulun mukaisesti. Tämän vuoksi Ostaja on velvollinen hyvissä ajoin etukäteen ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan kadun ja muiden yleisten alueiden sekä kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun sekä Tontin rakentamiskelpoisuuden näistä vastaavilta tahoilta.

9.4. Rakentamisvelvollisuus

Tontille rakennettavien hyväksytyjen piirustusten mukaisten rakennusten tulee valmistua viimeistään viiden (5) vuoden kuluttua siitä, kun kaupan kohteena olevan tontin kauppakirja on allekirjoitettu, ellei kaupungin kanssa muuta sovita.

Tontti katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen (rakennusvalvontapalvelut) on loppukatselmuksessa hyväksynyt kaikki tontin asemakaavan mukaisesti rakennettavaksi osoitetut rakennukset käyttöön otettavaksi.

9.5. Kunnostusvelvollisuus

Kiinteistön ostaja on velvollinen kunnostamaan suojellun rakennusosan kolmen (3) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta siten, että asianomainen viranomainen hyväksyy rakennuksen käyttöön otettavaksi.

Mikäli rakennus ei ole po. ajankohtana Ostajasta riippumattomasta syystä kunnostettu ja otettu käyttöön, Ostajalla on oikeus saada hakemuksella määräaikaan pidennystä.

10. Energiakaivot

Ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että tontin alapuolella sijaitsevat tunnelit, tilat, tilavaraukset tai tärkeät pohjavesialueet tai vastaavat saattavat estää energiakaivojen sijoittamisen tontille. Ilman naapurikiinteistöjen omistajien suostumusta energiakaivoja ei myöskään saa sijoittaa siten, että se vaarantaa tai estää naapurikiinteistöjen mahdollisuuksia hyödyntää maalämpöä alueillaan. Tämän vuoksi Ostaja on velvollinen etukäteen ennen toimenpiteisiin ryhtymistä huolellisesti selvittämään kaupungilta kiinteistön osan, johon energiakaivot voidaan mahdollisesti sijoittaa. Energiakaivojen sijoittamisessa tulee lisäksi noudattaa kaupungin mahdollisesti antamia tarkempia ohjeita.

Mikäli Ostaja on tahallaan tai huolimattomuuttaan toteuttanut energiakaivot edellä mainittujen ehtojen vastaisesti, Ostaja on kaupungin ja/tai naapurin ja/tai maanalaisen esteen/tilan omistajan vaatimuksesta kustannuksellaan velvollinen välittömästi poistamaan energiakaivoihin asentamansa keruulaitteistot ja täyttämään mainitut kaivot kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti. Selvytyksen vuoksi todetaan, ettei kaupunki korvaa asiassa myöskään mitään välittömiä ja/tai välillisiä vahinkoja, kuten korvaavan vastaavan tason energajärjestelmän toteuttamisesta aiheutuvia kohtuullisia kustannuksia, Ostajalle.

11. Maaperän pilaantuminen

Myytavällä kiinteistöllä on maaperäkartan mukaan osittain täyttöä. Myyjä ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei myytävällä

kiinteistöllä ole aiemmin harjoitettu muuta toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli kiinteistöllä ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, vastaa Myyjä maaperän puhdistamisesta aiheutuneista tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista, mikäli korvattavista kustannuksista ja toimenpiteistä on sovittu Myyjän kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Edellä mainittu ei koske kiinteistön myynnin jälkeen aiheutunutta pilaantumista. Selvytyksen vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Edellä mainittu Myyjän korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa viisi vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta. Tämän jälkeen Ostaja vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Myyjä ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita Ostajalle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua.

Myytavällä kiinteistöllä on sijainnut rakennuksia tai niiden osia, jotka on purettu. Kiinteistön maaperässä saattaa olla rakennusjätettä tai vanhoja perustuksia. Lisäksi kiinteistöllä sijaitsee johtoja ja pihan rakenteita. Ostaja vastaa myytävällä kiinteistöllä ja sen maaperässä mahdollisesti olevista rakennus- ja muista jätteistä sekä vanhoista rakenteista, kuten johdoista, putkista, pylväistä, asfaltoinnista, perustuksista tai muista vastaavista.

12. Tontin maa- ja kiviaines sekä puut

Tontin rakentamisen yhteydessä irrotettavat maa- ja kiviainekset ovat Ostajan omaisuutta.

Tontilla sijaitsevat puut ovat Ostajan omaisuutta.

13. Työmaan siistinä pitäminen ja liikennejärjestelyt

Ostaja on velvollinen työmaan järjestämisessä ja Tontin suunnittelussa ja rakentamisessa ottamaan huomioon työmaan sijainnin asettamat kaupunkikuvalliset ja muut erityisvaatimukset.

Ostajalla ei ole oikeutta aloittaa maanrakennus- tai rakennustöitä Tontilla ennen kuin työmaa-aidat ym. työmaa-alueiden rajaukseen liittyvät asiat on asianmukaisesti hoidettu kuntoon Kaupungin edellyttämällä tavalla.

Työmaa on pidettävä jatkuvasti yleisilmeeltään siistinä ja järjestettävä siten, että se näyttää huolitellulta kaupunkikuvassa, eikä siitä saa aiheutua vaaraa alueen tuntumassa liikkuville. Ympäröiville kiinteistöille on turvattava kohtuulliset toimintaedellytykset rakennustyön aikana.

Tontin ulkopuolisten katu- ja muiden yleisten alueiden sekä tonttialueiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava Alueiden käytön ja valvonnan kanssa sen määräämin ehdoin. Mahdollisista tilapäisistä lii-

kennejärjestelyistä on sovittava hyvissä ajoin etukäteen kaupunkiympäristön toimialan liikenne- ja katusuunnittelu -palvelun, Alueiden käytön ja valvonnan ja tarvittaessa myös yleiset alueet -palvelun omaisuudenhallintayksikön sekä Helsingin kaupungin liikennelaitoksen kanssa. Ostaja vastaa kaikista järjestelyistä aiheutuvista kustannuksista.

Ostaja on velvollinen rakennustyön päätyttyä kustannuksellaan kunnostamaan ja siistimään Tontin Kaupungin antamien ohjeiden ja hyvän rakentamistavan mukaisesti sekä työmaan käytössä olleet katu- ja muut yleiset alueet sekä niille sijoitetut rakennelmat, rakenteet, johdot, laitteet sekä muut vastaavat Alueiden käytön ja valvonnan hyväksymään kuntoon. Kunnostaminen ja siistiminen on suoritettava mainitun yksikön myöntämien lupien ja antamien ohjeiden sekä hyvän rakentamistavan mukaisesti.

14. Johtoehto

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään Tontin johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista.

Tontilla sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä, laitteita tai vastaavia, kuten valopylväitä, valaisimia, jakokaappeja tai liikenteen ohjauslaitteita.

Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden ja vastaavien pitämisen, käyttämisen, huoltamisen sekä uudistamisen Tontin alueella. Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta toiselle.

Mikäli Tontin asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö edellyttää mainittujen käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämistä, Ostaja on velvollinen sopimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämisestä po. johtojen omistajien kanssa. Lisäksi Ostaja on velvollinen sopimaan Kaupungin kanssa johtosiirtojen tms. tilaamisesta ja siirroista aiheutuvista kustannuksista.

Johtosiirtoehdot sekä rakenteiden ja/tai laitteiden tai vastaavien siirtoehdot määrittelee niiden omistaja. Edellä mainitut siirrot tulee ottaa huomioon rakentamisen aikatauluissa ja vaiheistuksissa niin, ettei haitallisia käyttökatkoksia synny.

15. Vastuu laatuvirheistä

Osapuolet tiedostavat, että kiinteistöllä sijaitseva rakennus on pääasiassa välttävässä kunnossa, ja että tämä seikka on otettu huomioon kauppahinnassa. Ostaja on tietoinen, ettei rakennukselle ole tehty merkittäviä korjauksia, ja että rakennus on laajojen peruskorjausten ja rakenteiden uusimisen tarpeessa.

Ostaja ottaa vastattavakseen kaikki rakennuksen korjaamiseen liittyvät toimenpiteet ja näistä toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset. Edellä mainittu koskee myös rakennuksen mahdollisia purkukustannuksia. Myös mahdolliset purkukustannukset on otettu huomioon kauppahinnassa, ja

osapuolet sopivat erikseen, ettei Ostajalla ole oikeutta esittää purkukustannuksiin liittyvää hinnanalennusvaatimusta, mikäli rakennus tulee purkaa.

Erikseen todetaan, että Ostaja on tutustunut 13.02.2025 päivättyyn kuntoarvioraporttiin. Myyjä ei ole vastuussa havaituista vaurioista tai puutteellisuuksista ja niiden mahdollisesti aiheuttamista lisävahingoista. Ostaja on tietoinen, että kuntoarvioraportti on päivätty 13.02.2025 ja että raportilla esitetyt vahingot ovat saattaneet aiheuttaa lisävahinkoja raportin laatimisen jälkeen. Kuntoarvioraporttia tehtäessä rakennusta ei ole tutkittu rakenteita tai rakennusmateriaaleja avaamalla. Ostaja on tiedostaa, että rakennuksessa voi olla virheitä, joita Ostaja ei ole ennen kaupantekoa voinut havaita, koska niiden havaitseminen on mahdollista vain rakenteita avaamalla.

Ostaja on edelleen tietoinen, että kuntoarvioraportilla on suositeltu yllä listattuja lisäselvityksiä, [joita ei ole suoritettu], ja että Myyjä ei vastaa mahdollisista lisäselvityksistä tai niissä myöhemmin löydetävistä vaurioista tai puutteista, sisältäen mahdolliset laho- ja kosteusvauriot, mahdolliset puutteet vesikatteissa ja rakenteissa, mahdolliset haitta-aine-esiintymät, mahdolliset puutteet käyttövesi- ja viemäriverkostossa sekä mahdolliset vauriot hormien kunnossa. Ostaja ottaa yksin vastattavakseen havaituista puutteellisuuksista, vaurioista ja lisävahingoista aiheutuvista korjaus- ja muista kustannuksista, sekä lisäselvityksissä mahdollisesti havaittavista vaurioista, esiintymistä ja puutteista aiheutuvista korjaus- ja muista kustannuksista.

Kaupan osapuolet toteavat, että edellä mainitun kuntoarvioraportin sekä tämän kauppakirjassa mainitun rakennuksen kunnan ja tähän kauppakirjaan sisältyvän osapuolten vastuun takia Ostajalle on syntynyt erityinen selonottovelvollisuus kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen ja erityisesti sen rakenteiden kuntoon liittyen.

Erikseen todetaan, ettei Myyjällä ole mitään vastuuta Kaupan kohteen rakennuksessa olevien tulisijojen toimivuudesta tai käyttökuntoisuudesta.

16. Rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sopiminen

Ostaja on velvollinen Tontin toteuttamisen yhteydessä kustannuksellaan laatimaan tarvittavilta osin yhdessä muiden tonttien ja myös yleisten alueiden kanssa po. tonttien ja/tai yleisten alueiden toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteenluonteisia asioita, rasitteita ja yhteisjärjestelyitä koskevat rasite- ja /tai yhteisjärjestelysopimukset sekä esittämään sopimukset Kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksyttäväksi.

Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina olevien tonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin ja/tai muihin luovutusasiakirjoihin. Kaupungin niin vaatiessa rasitteet ja/tai yhteisjärjestelyt tulee myös merkitä kiinteistörekisteriin.

Mainitussa rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksessa on tällöin sovittava tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista ja/tai yhteisjärjestelyistä, näiden kuntoonpanosta ja kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta.

Rasitteenluonteiset asiat, rasitteet ja yhteisjärjestelyt tulee pyrkiä järjestämään siten, että näistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa rasitetulle kiinteistölle (vähimmän mahdollisen haitan periaate). Tonteilla ei ole puolin eikä toisin oikeutta periä tonttien rakentamisen ja käytön edellyttämien välttämättömien rasitteenluonteisten asioiden, rasitteiden eikä yhteisjärjestelyiden sopimisesta/perustamisesta mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi tai Kaupunki toisin määrää sen omistuksessa olevien tonttien osalta tai myymällä luovutettavien tonttien luovutusasiakirjoissa.

Yleisten alueiden osalta Ostaja on velvollinen sopimaan Tontin toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä Kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa sekä sijoitusluvista/sijoitussopimuksista tai muista vastaavista luvista kaupunkiympäristön Alueiden käytön ja -valvonnan kanssa.

Mikäli Kaupungin myymällä luovuttamat tontit, Kaupungin omistuksessa olevat tontit (vuokrattavat tontit) ja/tai yleiset alueet eivät pääse edellä mainituista rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sopimukseen, Kaupungilla on oikeus päättää näistä siten, että osapuolten kohtuulliset intressit tulevat huomioiduiksi sekä sisällyttää niitä koskevat ehdot tonttien maanvuokrasopimuksiin ja muihin luovutusasiakirjoihin ja mainittuihin sopimuksiin. Sijoituslupien/sijoitussopimusten tai muiden vastaavien lupien osalta ehdot päättää Alueiden käyttö ja valvonta.

Kaupunki ei vastaa mistään po. rasitteenluonteisista asioista, rasitteista eikä yhteisjärjestelyistä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä rasitteiden tai yhteisjärjestelyjen perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Kaupunki ei vastaa myöskään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli mainitussa sopimuksessa havaitaan vastaisuudessa virheitä ja/tai puutteita, eikä vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli kyseisten tonttien välillä ei ole sovittu kaikista kiinteistön toteuttamisen ja/tai käytön edellyttämistä rasitteista.

Mikäli Tontin omistusoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään toiselle, Ostaja on velvollinen tällöin samalla siirtämään luovutusasiakirjassa Tonttia koskevat rasitteenluonteiset asiat, rasitteet ja yhteisjärjestelyt uuden omistajan vastattaviksi niistä laadittujen sopimusten mukaisin ehdoin.

16.1. Asemakaavassa yleiseen käyttöön osoitetut Tontin osat

Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan Tontilla Kaupunkikirjan allekirjoittamisen ajankohtana voimassa olevaan asemakaavaan merkityn yleistä jalankulkua ja/tai polkupyöräilyä ja/tai huoltoajoa ja/tai vastaavaa

varten varatun Tontin osan käyttämisen asemakaavan osoittamaan yleiseen tai muuhun tarkoitukseen.

Ostaja on velvollinen Tontin rakentamisen yhteydessä kustannuksellaan toteuttamaan mainitun kulkuyhteyden (Tontin osan) Tontille sekä kustannuksellaan pitämään sen kunnossa ja puhtaana, talvikunnossapito mukaan lukien.

Kaupungilla on myös pysyvä oikeus korvauksetta rakentaa, pitää, käyttää, ylläpitää ja uusia Tontilla sijaitsevia tai sinne toteutettavia viemäritunneleita, maanalaisia johtoja tai vastaavia asemakaavassa niitä varten merkityillä/varatuilla Tontin osilla edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita Tontin asemakaavan eivätkä Kaupunkikirjan mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä. Tällöin Kaupungilla on kuitenkin oikeus tarvittaessa rajoittaa energiakaivojen toteuttamista Tontille. Kaupungin tulee suorittaa edellä mainittuja rasitteita ja rasitteenluonteisia asioita koskevat rakentamistoimenpiteet aiheuttaen mahdollisimman vähäistä haittaa Ostajalle. Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

17. Muuntamot, jakokaapit ja muut yhdyskuntatekniset laitteet

Ostaja on velvollinen Tontin osalta selvittämään sähköverkosta vastaavalta taholta Tontille sijoitettavien toimintojen edellyttämät tila- ja muut tarpeet sekä ottamaan nämä huomioon hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa.

17.1. Muuntamot

Ostaja on velvollinen Kaupungin niin vaatiessa korvauksetta sallimaan uudisrakentamisen yhteydessä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan muuntamotilan tai erillismuuntamon sijoittamisen Tontille. Muuntamotila tai erillismuuntamo sijoitetaan maan tasoon mahdollisimman lähelle katu omaan erilliseen rakennukseen tai maan tasolla olevaan kerrokseen rakennuksen ulkoseinälle siten, että muuntamon ovi avautuu suoraan ulos tai muuhun osapuolten sopimaan paikkaan. Ostaja on lisäksi tarvittaessa velvollinen korvauksetta sallimaan muuntamoon tai erillismuuntamoon liittyvien johtojen, rakenteiden ja laitteiden sijoittamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen Tontilla ja sille toteutettavissa rakennuksissa.

Muuntamotila tai erillismuuntamo toteutetaan Helen Sähköverkko Oy:n käyttöön. Muuntamotilan tai erillismuuntamon suunnittelusta ja rakentamisesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa Ostaja ottaen huomioon jäljempänä mainittu kustannusten maksamisesta. Ostaja on velvollinen erikseen sopimaan ennen muuntamotilan tai erillismuuntamon rakentamisen alkamista Helen Sähköverkko Oy:n kanssa mainittujen tilojen suunnittelusta, rakentamisesta, luovuttamisesta, käytöstä ja ylläpidosta sekä kustannusten maksamisesta Ostajalle Helsingin kaupungin alueella tavanomaisesti noudatettavin ehdoin. Mikäli osapuolet eivät pääse asiassa sopimukseen, Kaupungilla on oikeus ratkaista asia.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Kaupunki ei vastaa mistään edellä mainituista seikoista Ostajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

17.2. Jakokaapit

Ostaja on velvollinen Kaupungin niin vaatiessa kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien tilat talonrakentamisen yhteydessä Tontille.

Ostaja on edelleen velvollinen korvauksetta sallimaan jakokaappien tilojen tai vastaavien sijoittamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen Tontilla ja sille toteutettavissa rakennuksissa tai rakennelmissa.

Ostaja on velvollinen tarvittaessa kustannuksellaan tarkemmin sopimaan edellä mainituista seikoista sekä tilojen toteuttamisesta ja ylläpidosta aiheutuvien kustannusten jakamisesta yhdessä Helen Sähköverkko Oy:n tai muiden niitä tarvitsevien toimijoiden kanssa. Kaupunki ei kuitenkaan suorita korvausta mainituista toiminnoista, ellei Kaupungin kanssa asiassa muuta sovita.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Kaupunki ei vastaa mistään edellä mainituista seikoista Ostajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

17.3. Muut yhdyskuntatekniset laitteet

Ostaja on velvollinen Tontin osalta selvittämään kaukolämmöstä ja kaukojäähdytyksestä vastaavilta tahoilta, infraomaisuusyksiköltä, Helsingin seudun liikenteeltä ja HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä mainittujen tahojen alueelle sijoitettavien toimintojen edellyttämät tila- ja muut tarpeet sekä ottamaan nämä tarvittaessa huomioon hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa.

Kaupungin niin vaatiessa Ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan Tontille katuvalaistuksen ja raitiovaunujen sähkönjohtimien riippurakenteiden edellyttämät upotetut johtovaraukset ja tartunnat katu- ja julkisivuilla sekä muut vastaavat mahdollisesti yleistä tarvetta palvelevat yhdyskuntatekniset laitteet ja rakenteet ym. talonrakentamisen yhteydessä. Suunnittelussa ja toteutuksessa on tällöin noudatettava näiden tilojen ja rakenteiden ym. tulevien käyttäjien antamia ohjeita ja määräyksiä.

Ostaja on edelleen velvollinen korvauksetta sallimaan edellä mainittujen katuvalaistuksen ja raitiovaunujen sähkönjohtimien riippurakenteiden edellyttämien upotettujen johtovarausten ja tartuntojen sekä muiden vastaavien kunnallisteknisten johtojen, laitteiden, laitteistojen ja kiinnikkeiden tai vastaavien pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen Tontilla ja sille toteutettavissa rakennuksissa sekä huomioimaan tämän mainittujen tilojen suunnittelussa.

Ostaja on velvollinen tarvittaessa kustannuksellaan tarkemmin sopimaan edellä mainituista seikoista sekä tilojen toteuttamisesta ja ylläpidosta aiheutuvien kustannusten jakamisesta yhdessä edellä mainittujen tahojen kanssa. Kaupunki ei kuitenkaan suorita korvausta mainituista toiminnoista, ellei Kaupungin kanssa asiassa muuta sovita.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Ostaja on Kaupungin vaatimuksesta velvollinen korvauksetta sallimaan myös muiden tarpeellisten myöhemmin Tontille sijoitettavien kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden, laitteistojen, kiinnikkeiden tai vastaavien, kuten valopylväiden, valaisimien ja/tai liikenteen ohjauslaitteiden, rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen Tontilla edellyttäen, ettei niistä aiheudu kohtuutonta haittaa Tontin käytölle.

Kaupunki ei vastaa mistään edellä mainituista seikoista Ostajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

18. Maanalaiset hankkeet

Kaupungilla ja sen määräämillä on pysyvä oikeus korvauksetta pitää ja toteuttaa Tontille ja sen ympäristöön maanalaisia tiloja ja hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää sekä kehittää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita Tontin asemakaavan eivätkä Kaupunkikirjan mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä. Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupungilla on kuitenkin oikeus tarvittaessa rajoittaa energiakaivojen toteuttamista Tontille.

19. Muut ehdot

Kaupan kohde myydään kiinnityksistä ja panttioikeuksista sekä muista rasituksista sekä muista kuin kiinteistörekisteriin merkityistä rasitteista vapaana. Ostaja on tutustunut Kaupan kohdetta koskevaan kiinteistörekisteriotteeseen ennen tämän kaupunkikirjan allekirjoittamista.

Tätä kiinteistön kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa eikä sellaisen sisällymisestä kauppaan ole tehty eri sopimustakaan.

Kiinteistöllä on osuudet seuraaviin yhteisiin alueisiin: ei ole osuutta yhteisiin alueisiin.

Myyjä vastaa kaikista Kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista, jotka koskevat aikaa ennen tämän kaupunkikirjan allekirjoituspäivää, vaikka ne erääntyisivät maksettaviksi vasta tämän päivän jälkeen. Tämän jälkeiseltä ajalta niistä vastaa Ostaja.

Myyjä vastaa kiinteistöstä kaupantekovuodelta 202x maksuun pantavasta kiinteistöverosta ja Ostaja vuodesta 202x alkaen.

Myyjä vastaa kaikista Kaupan kohteeseen liittyvistä hoito- ja ylläpitokustannuksista hallintaoikeuden siirtymispäivään saakka ja tämän jälkeen ko. kustannuksista vastaa Ostaja. Vaaranvastuu siirtyy Ostajalle samalla, kun se saa hallintaoikeuden Kaupan kohteeseen.

Ostaja vastaa tämän kaupan perusteella suoritettavasta varainsiirtovero-
rosta.

Ostaja vastaa tontin lohkomis- ja muodostamiskuluista sekä näihin liitty-
vien toimitusten hakemisesta.

Ostaja maksaa kaupanvahvistuksesta perittävän maksun.

20. Sopimussakko

20.1. Yleinen sopimussakko

Mikäli Ostaja ei noudata Kauppakirjan ehtoja tai niiden perusteella annet-
tuja määräyksiä, eikä Kaupungin kirjallisesta kehotuksesta huolimatta kor-
jaa rikkomustaan Kaupungin määräämässä kohtuullisessa ajassa, Ostaja
on velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kustakin olennai-
sesta sopimusrikkomuksesta enintään 200 000 euroa ja kustakin vähäi-
semmästä sopimusrikkomuksesta enintään 100 000 euroa.

Olennainen sopimusrikkomus on esimerkiksi se, ettei Ostaja noudata
edellä mainitulla tavalla Kauppakirjan kohtien 3. "Maksutapa" 4. "Lisä-
kauppahinnan määräytyminen", 9.2. "Tontin käyttötarkoitus (rahoitus- ja
hallintamuoto/asuntojen toteuttaminen sovittuun käyttötarkoituksen)", 9.4.
"Rakentamisvelvollisuus" ja 9.5. "Kunnostusvelvollisuus" mukaisia velvoit-
teitaan.

Selvyyden vuoksi todetaan, että rakentamisen alkamista koskevan mää-
rääjan ja/tai kunnostusvelvollisuutta koskevan määrääjan rikkomisen
osalta perittävästä juoksevasta sopimussakosta mainitaan kohdassa
20.2. "Juokseva sopimussakko".

20.2. Juokseva sopimussakko

Mikäli Ostaja ei noudata Kauppakirjassa sovittua uudisrakennuksen ra-
kentamisen "Rakentamisvelvollisuus" määräaika, Ostaja on velvollinen
suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kustakin rikkomuksesta alku-
peräisen määrääjan jälkeen kultakin alkavalta kuukaudelta ensimmäisen
kahden kuukauden ajalta xxxx euroa kuukaudessa, jonka jälkeen xxxxx
euroa kuukaudessa, kuitenkin yhteensä enintään xxxx euroa.

Mikäli Ostaja ei noudata Kauppakirjassa sovittua rakennuksen kunnosta-
misen "Kunnostusvelvollisuus" määräaika, Ostaja on velvollinen suori-
ttamaan Kaupungille sopimussakkoa kustakin rikkomuksesta alkuperäi-
sen määrääjan jälkeen kultakin alkavalta kuukaudelta ensimmäisen kah-
den kuukauden ajalta xxxx euroa kuukaudessa, jonka jälkeen xxxxx euroa
kuukaudessa, kuitenkin yhteensä enintään xxxx euroa.

21. Vahingonkorvaus

Sopimussakon lisäksi Ostaja on velvollinen korvaamaan Myyjälle tämän Kauppakirjan ehtojen rikkomisesta tai noudattamatta jättämisestä aiheutuneet välittömät ja välilliset vahingot täysimääräisesti.

22. Sopimusasiakirjojen pätevyysjärjestys

Mikäli Kauppakirjan ja Tarjouspyynnön ehdot ovat keskenään ristiriitaisia, noudatetaan Kauppakirjan ehtoja.

23. Sovellettava laki ja riitojen ratkaiseminen

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia. Tästä sopimuksesta aiheutuvat riidat on pyrittävä ensisijaisesti ratkaisemaan Myyjän ja Ostajan välisin neuvotteluin. Mikäli neuvotteluissa ei päästä sopimukseen, niin tästä sopimuksesta aiheutuvat riidat voidaan saattaa ensimmäisenä oikeusasteena Helsingin käräjäoikeuden ratkaistaviksi.

Jakelu

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme (3) samasanaista kappaletta, yksi Myyjälle, yksi Ostajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Päiväys ja allekirjoitukset

Helsingissä x. päivänä x kuuta 202x

Myyjä

Helsingin kaupunki

[nimenselvennys]
[titteli]

Ostaja

[nimenselvennys]
[titteli]

Liitteet

1. Kartta nro NA51/25089
2. Kuntoarvioraportti 14.03.2025

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että myyjän, Helsingin kaupungin puolesta XX valtuuttamana XX sekä XX ostajana ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä kauppaa vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Helsingissä x. päivänä x kuuta 202x